SIN YEE ESTATE SDN BHD

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH KINTA

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
MOKHTAR SIDIN HMR
[RUJUKAN TANAH NO: 15-7-94]
30 JULAI 2004

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Pengambilan tanah ladang - Fakta-fakta yang patut dipertimbangkan dalam pengambilan tanah ladang*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Rujukan kepada mahkamah - Penilaian harga pasaran - Prinsip-prinsip penilaian*

Ini merupakan satu rujukan untuk penilaian pampasan pengambilan balik tanah. Dua lot tanah pemohon, iaitu Lot 25459 dan Lot 56626, telah diambil balik untuk tujuan pembangunan satu pusat perdagangan dan perumahan. Responden telah menilai pampasan pada kadar RM90,000 sehektar bagi Lot 25459 manakala bagi Lot 56626 pula kadar pampasan adalah sebanyak RM215,000 sehektar. Pemohon tidak berpuashati terhadap pampasan untuk Lot 25459 dan telah memohon rujukan dibuat ke mahkamah di atas alasan pampasan yang diberikan itu adalah lebih rendah daripada kadar nilai pasaran semasa. Untuk Lot 25459, penilai pemohon telah membahagikannya kepada beberapa bahagian iaitu plot A, B, C, D, E dan F. Pengambilan balik itu hanya melibatkan plot-plot A, B dan C sahaja. Penilai pemohon telah menilai plot-plot ini secara berasingan. Penilai responden pula telah menilai secara keseluruhan Lot 25459 itu dan menetapkan hanya satu nilai bagi Lot tersebut. Peguam pemohon juga berhujah bahawa kadar penilaian yang diputuskan mahkamah patut ditambahkan 20% kerana perbezaan masa di waktu pengambilan balik dan waktu rujukan dibuat di mahkamah. Hujah ini kononnya berdasarkan otoriti *Bertam Consolidated Rubber Co Ltd v. Collector of Land Revenue* [1984] 1 CLJ 69; [1984] 1 CLJ (Rep) 78. Peguam pemohon telah juga memohon pampasan untuk 'severance'.

Diputuskan:

[1] Bagi tanah-tanah ladang (estet), sebagaimana terdapat di dalam permohonan ini, beberapa fakta patut dipertimbangkan untuk mendapatkan harga pasaran. Pertamanya perbandingan hendaklah dibuat dengan transaksi tanah-tanah ladang yang lain yang berlaku di kawasan tanah terlibat,

sekiranya tidak terdapat transaksi tanah ladang di kawasan yang lain berhampiran dengan tanah terlibat. Keduanya, kedudukan dan keadaan tanah perbandingan hendaklah hampir sama dengan tanah terlibat.
(ms 624 c-d)

[2] Penilai pemohon tidak menyatakan asas untuk pembahagian Lot 25459 dan perbezaan penilaian untuk setiap plot itu. Perbezaan itu tidak sepatutnya dibuat kerana yang diambil balik itu adalah Lot yang sama iaitu Lot 24559. Dengan itu pampasan yang hendak diberikan ialah berasaskan kadar nilai pasaran semasa Lot 25459 keseluruhannya dan hanya satu kadar nilai pasaran semasa yang patut diberikan. Responden adalah betul apabila memberi hanya satu kadar nilai sahaja bagi pengambilan Lot 25459.
(ms 628 d-f)

[3] Penilaian penilai pemohon ke atas Lot 25459 itu tidak disokong oleh perbandingan yang dikemukakan oleh penilai pemohon sendiri. Kadar nilai yang telah diberikan oleh penilai pemohon adalah tidak berasas. Penilaian yang diberikan oleh responden ke atas Lot itu pula adalah lebihkurang sama dengan kadar nilai transaksi perbandingan penilai pemohon.
(ms 628 f-h)

[4] Penambahan 20% dalam nilai (kononnya berdasarkan otoriti *Bertam Consolidated Rubber Co Ltd v. Collector of Land Revenue* [1984] 1 CLJ 69; [1984] 1 CLJ (Rep) 78) itu sebenarnya bukan penambahan mengikut masa tetapi penolakan yang patut dibuat kerana adanya sekatan s 214A Kanun Tanah Negara. Sekiranya 20% itu hendak dipakai maka kadar nilai yang diperolehi oleh penilai hendaklah ditolak sebanyak 20% mengikut apa yang dinyatakan di dalam otoriti itu. Maka penghujahan peguam pemohon berkenaan penambahan 20% itu tidak berasas.
(ms 631 a-b)

[5] Walaupun memang ada 'severance' berlaku ke atas Lot 25459, 'severance' tersebut telah diambilkira di dalam perancangan oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Perak - kepada siapa tanah yang diambil itu diberikan. Juga pemulihan ke atas 'severance' telah dibuat dan ditambah lagi dengan 'betterment' sebagaimana yang dinyatakan oleh penilai responden.
(ms 632 c-e)

Kes-Kes yang dirujuk:

Bertam Consolidated Rubber Co Ltd v. Collector of Land Revenue [1984] 1 CLJ 69; [1984] 1 CLJ (Rep) 78 ***(dirujuk)***

Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue Gombak [1984] 2 MLJ 35 ***(dirujuk)***

Siah Brothers Plantation Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah dan Daerah Kuantan [1993] 3 CLJ 435 SC ***(dirujuk)***

Bagi pihak pemohon - Hira Singh; T/n Asbir, Hira Singh & Co
Bagi pihak responden - Abdul Wahab Said Ahmad

Dilaporkan oleh Andrew Christopher Simon

PENGHAKIMAN

Mokhtar Sidin HMR:

Prinsip-prinsip imtuk memberikan pampasan kepada pengambilan-pengambilan tanah terdapat di dalam Jadual Pertama kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana dinyatakan bahawa pampasan hendaklah mengikut harga pasaran (market value) tanah tersebut semasa tanah itu digazetkan untuk diambil. Apakah pengertian harga pasaran ini telah dihuraikan dengan panjang lebar di dalam kes *Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue Gombak* [1984] 2 MLJ 35, iaitu satu keputusan Mahkamah Persekutuan. Syed Agil Barakbah, HMP (ia semasa itu) di dalam penghakimannya di ms. 37 menyatakan seperti berikut:

> There are of course other principles that have to be applied according to the facts and circumstances of a particular case along the lines provided by the First Schedule to the Act and as decided from time to time by the courts. We consider the following as the main principles:
>
> Firstly, market value means the compensation that must be determined by reference to the price which a willing vendor might reasonably expect to obtain from a willing purchaser. The elements of unwillingness or sentimental value on the part of the vendor to part with the land and the urgent necessity of the purchaser to buy have to be disregarded and cannot be made a basis for increasing the market value. It must be treated on the willingness of both the vendor to sell and the purchaser to buy at the market price without any element of compulsion. Secondly, the market price can be measured by a consideration of the prices of sales of similar lands in the neighbourhood or locality and of similar quality and positions. Thirdly, its potentialities must be taken into account. The nature of the land and the use to which it is being put at the time of acquisition have to be taken into account together with the likelihood to which it is reasonably capable of being put to use in the future e.g. the possibility of it being used for building or other developments. Fourthly, in considering the nature of the land regard must be given as to whether its locality is within or

> near a developed area, its distance to or from a town, availability of access road to and within it or presence of a road reserve indicating a likelihood of access to be constructed in the near future, expenses that would likely be incurred in levelling the surface and the like. Fifthly, estimates of value by experts are undoubtedly some evidence but too much weight should not be given unless it is supported by, or coincides with, other evidence.
>
> The safest guide is evidence of sales of similar lands of similar quality or position in the locality at or prior to the time of acquisition. The prices paid for such sales can be used as comparables subject to making allowances for all the circumstances.

Bagi tanah-tanah ladang (estet) pula, sebagaimana yang terdapat di dalam permohonan ini, beberapa fakta patut dipertimbangkan untuk mendapatkan harga pasaran itu. Yang utamanya ialah perbandingan hendaklah dibuat dengan transaksi tanah-tanah ladang yang lain yang berlaku di kawasan tanah terlibat, sekiranya tidak terdapat transaksi tanah ladang di kawasan yang lain yang barhampiran dengan tanah terlibat. Keduanya, kedudukan dan keadaan tanah perbandingan hendaklah hampir sama dengan tanah terlibat. Ini telah dinyatakan dengan jelasnya oleh Mohamad Dzaiddin bin Haji Abdullah, HMA (ia semasa itu), di dalam kes *Siah Brothers Plantation Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah dan Daerah Kuantan* [1993] 3 CLJ 435 SC. Di ms. 440, Mohamad Dzaiddin menyatakan:

> Setelah mengkaji hujah-hujah dari kedua-dua pihak, kami berpendapat bahawa lot-lot perbandingan yang digunakan oleh PW1 memanglah tidak seimbangan dengan tanah dijadualkan. Ketiga-tiga lot No. 2696, 2425 dan 3282 mempunyai luasan yang kecil jika dibanding dengan tanah dijadualkan, iaitu sebuah tanah estet luasnya 498.75 ekar. Di sini kami bersetuju dengan alasan hakim yang arif bahawa untuk menilai tanah estet bagi tujuan mencapai nilaian pasaran, perbandingan mestilah dibuat dengan tanah estet yang lain, yang mempunyai kedudukan dan rupabumi yang sama

Tanah terlibat di dalam rujukan ini ialah Lot 25459 dan Lot 56626 Mukim Ulu Kinta, Negeri Perak Darul Ridzuan. Pemilik kedua-dua keping tanah ini ialah Sin Yee Estate Limited iaitu pemohon di dalam rujukan ini. Keluasan tanah Lot 25459 ialah 205.831 ekar di mana keluasan yang diambil ialah 96.76 ekar sahaja. Keluasan kesemua Lot 56626 pula ialah 27.6434 ekar dan yang diambil hanya 15 ekar. Pengambilan ini telah diwartakan di dalam Warta Kerajaan Negeri yang dikeluarkan pada 21 Januari 1993. Inilah tarikh untuk menentukan kadar nilai pasaran semasa tersebut bagi memberikan pampasan di atas pengambilan balik tanah terlibat. Kedudukan tanah terlibat adalah berhadapan Jalan Jelapang ke Chemor dan juga berhadapan Lebuhraya Utara-Selatan iaitu

berhampiran dengan tol dan 'interchange' Jelapang. Sebagaimana yang dinyatakan di dalam Warta, tujuan pengambilan balik adalah untuk Pembangunan Pusat Perdagangan dan Perumahan.

Lot 25459 bersempadan di sebelah utaranya ialah Strathisla Estate dan di sebelah selatannya ialah Taman Meru Fasa IIC. Di sebelah timurnya pula ialah Jalan Jelapang-Chemor dan di sebelah barat ialah Hutan Simpan Kledang Saiong. Pada tahun 1982 sebahagian daripada tanah terlibat telah diambil balik untuk tujuan pembinaan Lebuhraya Utara-Selatan. Dengan pengambilan itu Lot 25459 telah dipecahkan menjadi tiga bahagian: A, B dan C. Bahagian A terletak di sebelah utara Lebuhraya Utara-Selatan manakala Bahagian B dan C terletak di sebelah selatan Lebuhraya Utara-Selatan.

Lot 56626 pula bersempadan di utaranya ialah Lebuhraya Utara-Selatan manakala di selatannya ialah Taman Meru Jaya. Di sebelah timur tanah terlibat ialah tanah kosong manakala sempadan di sebelah barat ialah Jalan Jelapang-Chemor. Jalan masuk ke lot ini ialah jalan susur melalui Taman Meru Jaya.

Lot 25459 adalah merupakan tanah ladang yang ditanami dengan pokok getah yang mana semasa pengambilan adalah pokok-pokok getah tua yang tidak dijaga dan tidak ditoreh dengan baik. Di atas Lot 25459 pula terdapat empat unit rumah buruk iaitu rumah teres yang telah usang dan tidak didiami dan sebuah bangunan untuk memproses susu getah juga telah buruk. Pembangunan yang terdapat di sekitar tanah terlibat ialah Taman Meru Jaya dan Taman Meru Fasa IIC iaitu di sebelah selatan tanah terlibat. Kemudahan air, elektrik dan telefon terdapat di tepi Jalan Jelapang-Chemor manakala kemudahan lain seperti sekolah, kedai dan masjid terdapat di kawasan berhampiran. Semasa pengambilan balik tidak ada permohonan dibuat untuk memajukan tanah terlibat.

Siasatan telah dijalankan oleh responden di mana responden telah memberikan pampasan pada kadar nilai RM90,000 sehektar bagi Lot 25459 manakala bagi Lot 56626 pula pampasan yang telah diberikan ialah pada kadar nilai RM215,000 sehektar. Pemohon tidak berpuashati dengan pampasan yang telah diberikan oleh responden bagi Lot 25459 dan telah memohon rujukan dibuat ke mahkamah di atas alasan pampasan yang telah diberikan itu adalah rendah dari kadar nilai pasaran semasa. Pemohon juga memohon pengukuran semula dibuat bagi pengambilan kerana pengukuran semula dibuat tidak tepat kerana keluasan pengambilan balik sebenarnya adalah lebih besar daripada apa yang telah diwartakan. Responden telah bersetuju pengukuran semula dibuat bagi memastikan keluasan tepat tanah yang diambil balik. Dengan persetujuan itu tidak perlu saya membuat keputusan ke atasnya. Kadar nilai pasaran semasa yang akan saya putuskan nanti akan terpakai bagi keluasan sebenar tanah yang diambil balik selepas pengukuran semula dilakukan.

Kedua-dua pihak telah mengemukakan laporan nilaian yang telah disediakan oleh penilai masing-masing. Ini ditambah dengan beberapa afidavit yang telah difailkan oleh kedua-dua pihak. Pemohon juga telah membuat permohonan untuk memeriksa balas responden. Mahkamah telah membenarkan permohonan ini. Perbicaraan telah dimulakan dengan pemeriksaan balas ke atas penilai responden.

Sungguhpun pemeriksaan balas telah dilakukan dan afidavit-afidavit difailkan, saya berpendapat yang penting bagi saya ialah laporan-laporan nilaian yang telah dikemukakan. Tujuan pemeriksaan balas dan afidavit yang difailkan adalah semata-mata untuk menyangkal analisa kadar nilai yang telah dibuat oleh penilai. Sebagaimana yang dapat dilihat di dalam kedua-dua laporan nilaian tersebut, analisa untuk mendapatkan kadar nilai pasaran semasa itu berasaskan perbandingan-perbandingan yang pada pendapat mereka adalah sesuai. Ini pada pendapat saya adalah hak penilai -penilai. Dengan itu pemeriksaan balas dan affidavit-afidavit yang difailkan untuk tujuan menyangkal dan untuk menunjukkan kadar nilaian itu tidak betul tidaklah membawa apa-apa makna. Mahkamah hanya dapat memutuskan laporan nilaian yang mana lebih sesuai dan boleh dipakai berasaskan perbandingan-perbandingan yang telah terdapat di dalam laporan-laporan nilaian tersebut. Yang penting sebagaimana yang dinyatakan di dalam kes-kes di atas ialah perbandingan itu mestilah tanah estet yang mempunyai kedudukan dan rupabumi yang sama. Kedudukan itu di dalam lingkungan kawasan tersebut.

Sebagaimana yang saya katakan di atas, kedua-dua penilai telah menggunakan kaedah perbandingan untuk mendapatkan kadar nilai semasa. Tanah terlibat di dalam rujukan ini adalah tanah ladang (estet) dan dengan itu perbandingan-perbandingan yang sesuai untuk digunakan ialah transaksi-transaksi ke atas tanah ladang yang terdapat di sekitar tanah terlibat. Di dalam rujukan ini tanah terlibat adalah berhampiran dengan Bandaraya Ipoh. Jika tidak ada transaksi tanah ladang di dalam lingkungan tempoh dua tahun berlaku berhampiran tanah, pada pendapat saya, transaksi ke atas tanah ladang yang hampir sama jauh kedudukannya antara tanah terlibat dengan Bandaraya Ipoh boleh dipakai, sama ada di barat, di timur, di selatan ataupun di utara Bandaraya Ipoh. Perlu diambil perhatian di sini pemilik tanah terlibat semasa pengambilan balik dibuat, tidak ada membuat permohonan untuk memecah bahagian atau untuk memajukan tanah terlibat. Oleh kerana tanah terlibat berada berhampiran dengan kawasan yang sedang dimajukan, pampasan yang akan diberikan berasaskan potensi tanah itu dimajukan. Dengan itu tanaman yang terdapat di atas tanah terlibat tidak diambilkira tambahan lagi pokok-pokok getah yang terdapat diatas tanah adalah pokok-pokok tua yang tidak dijaga dengan baik. Adalah diperhatikan bahawa kedua-dua penilai di dalam laporan nilaian masing-masing telah mengambilkira potensi tanah terlibat dimajukan.

Di dalam laporan nilaiannya penilai pemohon mengemukakan hanya satu perbandingan sahaja iaitu transaksi ke atas tanah ladang yang dikenali sebagai Pinji Estate. Tanah ini telah dijual oleh Malay Rubber Plantations (Malaysia) Sdn Bhd pada bulan November 1992. Tanah ini berada lebihkurang 13 km. di selatan Bandaraya Ipoh. Tanah ini ditanami dengan pokok getah dan pokok kelapa sawit. Pembeli tanah tersebut ialah Pinji Botanies Sdn Bhd. Transaksi ini berlaku lebihkurang dua bulan sebelum pengambilan balik tanah terlibat. Tanah tersebut yang telah ditransaksikan mengandungi tujuh lot iaitu Lot-lot No. 48475, 75240, 18227, 18225, 43926, 43924 dan 829. Lot 48475 seluas 582.1215 ekar telah ditransaksikan pada kadar RM35,936.00 seekar, Lot 752480 seluas 1.052 ekar telah ditransaksikan pada kadar RM49,905 seekar, Lot 18227 seluas 1.0375 ekar telah ditransaksikan pada kadar RM36,499 seekar dan lot-lot yang lain telah ditransaksikan pada kadar RM36,500 seekar. Di dalam laporannya, penilai pemohon menyatakan sebahagian daripada tanah tersebut telah dipindahmilik lebih awal lagi iaitu dalam bulan Mac di mana balasannya ialah RM35,000 seekar. Walau bagaimanapun, perjanjian jualbeli telah dilaksanakan pada bulan Disember 1984 di mana dinyatakan penjualnya adalah Malay Rubber Plantations (Malaysia) Sdn Bhd manakala pembelinya adalah Zarib Kompleks Sdn Bhd. Dengan itu terdapat banyak perbezaan harga balasan di antara bulan Disember 1984 hingga November 1992 iaitu lebihkurang RM1,500.

Penilai pemohon di dalam laporannya menyatakan tidak banyak pembangunan berlaku di sekitar Jalan Lahat-Simpang Pulai di mana tanah perbandingan itu berada kecuali Desa Pelancungan, Zarib Industrial Park, Desa Pinji dan Taman Pulai Jaya kesemuanya pembangunan kawasan perumahan Zarib Industrial Park dan beberapa harta perindustrian. Penilai pemohon seterusnya menyatakan bahawa tanah terlibat adalah lebih baik daripada tanah perbandingan dari segi kedudukannya kerana tanah terlibat hanya berada lebihkurang 10 km. dari Bandaraya Ipoh. Di samping itu, berhampiran tanah terlibat terdapat padang golf Meru Valley Resort, Meru Heights, Taman Meru Industrial Estate dan fasa berlainan Taman Meru, Taman Jati dan Taman Meru Jaya. Penilai pemohon juga telah merujuk kepada pampasan yang telah diberikan di dalam pengambilan tanah yang dibuat pada tahun-tahun 1982 dan 1983 iaitu lebihkurang sepuluh tahun dahulu ke atas Lot 56626 di mana pembayaran pampasan antara RM52,000 hingga RM79,794 seekar. Saya perhatikan dari laporan nilaian penilai pemohon sendiri sebab-sebab perbezaan itu berlaku iaitu mengikut keluasan tanah yang diambil balik di mana keluasannya lebihkurang 10 ekar ia telah dibayar pampasan pada kadar nilai RM52,000 seekar, manakala pengambilan balik di mana keluasannya kurang daripada dua ekar dibayar pampasan pada kadar nilai RM61,379 seekar dan pampasan pengambilan balik di mana keluasannya kurang daripada satu ekar pula dibayar pampasan pada

kadar nilai RM79,794 seekar sungguhpun pengambilan balik tanah yang kurang daripada satu ekar dibuat terdahulu daripada tanah yang diambil balik kurang daripada dua ekar. Tanah yang diambil balik itu kesemuanya dari Lot 56626. Sungguhpun pampasan yang diberikan sepuluh tahun dahulu berbeza-beza, penilai pemohon tidak menyatakan sama ada pampasan itu diberi oleh Pentadbir Tanah Daerah atuapun oleh mahkamah. Adalah diperhatikan pampasan yang telah diberikan oleh responden bagi pengambilan tanah Lot 56626 pada kali ini ialah RM215,000. Pemohon telah berpuashati dengan pampasan yang telah diberikan oleh responden kerana penilai pemohon sendiri telah membuat analisa bahawa kadar nilai semasa Lot 56626 ialah RM205,000 sehektar.

Untuk Lot 25459, penilai pemohon telah membahagikannya kepada beberapa bahagian iaitu Plot A, B, C, D, E dan F. Penilai pemohon telah berbuat demikian kerana Lot 25459 telah terbahagi kepada beberapa bahagian setelah pengambilan balik dibuat di dalam tahun 1982 iaitu untuk tujuan pembinaan Lebuhraya Utara-Selatan. Pengambilan balik di mana rujukan ini dibuat hanya melibatkan Plot A, B dan C. Bagi Plot A penilai pemohon telah menyatakan bahawa kadar nilai semasa ialah RM48,000 seekar (RM118,608 sehektar), manakala Plot B dan C pula beliau berpendapat kadar nilai semasa ialah RM65,000 seekar (RM160,615 sehektar). Penilai pemohon tidak menyatakan asas perbezaan ini dibuat. Kemungkinan perbezaan ini dibuat berasaskan Plot A berada di bahagian utara dan yang diambil ialah lebih luas dari Plot B dan C. Pada pendapat saya perbezaan ini tidak sepatutnya dibuat kerana yang diambil balik itu adalah lot yang sama iaitu Lot 25459. Dengan itu pampasan yang hendak diberikan ialah berasaskan kadar nilai pasaran semasa Lot 25459 keseluruhannya. Dengan itu hanya satu kadar nilai pasaran semasa yang patut diberikan. Dengan itu Pentadbir Tanah Daerah, Kinta adalah betul apabila memberi hanya satu kadar nilai sahaja bagi pengambilan Lot 25459.

Berkenaan dengan pendapat penilai pemohon berkenaan kadar nilai tanah terlibat saya mendapati ia tidak disokong oleh perbandingan yang dikemukakan oleh penilai pemohon. Penilai pemohon hanya mengemukakan satu perbandingan yang sesuai iaitu transaksi ke atas Lot 48475, 75240, 18227, 18225, 43926, 43924 dan 829, Mukim Sungai Rasa yang berlaku pada bulan November 1992 iaitu lebihkurang dua bulan sebelum pengambilan tanah terlibat di mana pada hitung panjang ianya telah ditransaksikan pada kadar nilai RM37,000 seekar. Pada pendapat saya tidak ada kelebihan kepada mana-mana pihak dari segi masa. Dari segi kedudukan tanah jauhnya dari Bandaraya Ipoh adalah sama dan dengan itu tidak ada kelebihan kepada mana-mana pihak. Dengan itu, saya berpendapat kadar nilai yang telah diberikan oleh penilai pemohon adalah tidak berasas. Pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah Daerah ke atas Lot 25459 adalah lebihkurang sama dengan kadar nilai transaksi perbandingan penilai pemohon.

Penilai responden pula di dalam laporan nilaiannya juga menggunakan kaedah perbandingan. Daripada empat perbandingan itu saya mendapati hanya satu sahaja tanah ladang dan yang tiga lagi bukan transaksi tanah ladang tetapi transaksi ke atas tanah-tanah kecil. Perbandingan pertama penilai responden ialah transaksi ke atas Lot 35617 Mukim Teja iaitu satu ladang seluas 95.5213 hektar. Perbandingan ini terletak berhadapan Jalan Ipoh-Gopeng berhampiran dengan Pekan Gopeng. Tanah perbandingan berada lebihkurang 15 km. dari Bandaraya Ipoh. Tanah ini telah ditransaksikan pada 11 September 1992 iaitu empat bulan sebelum pengambilan balik tanah terlibat dan ianya telah ditransaksikan pada kadar nilai RM51,297 sehektar. Saya mendapati kadar nilai transaksi adalah jauh lebih rendah daripada perbandingan yang dikemukakan oleh penilai pemohon dan juga pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah Daerah bagi Lot 25459 iaitu sebanyak RM90,000 sehektar. Ini menguatkan pendapat saya pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah Daerah adalah lebih tinggi dari kadar nilai pasaran semasa.

Perbandingan 2 penilai responden ialah Lot 21401 Mukim Ulu Kinta. Tanah perbandingan ini terletak di dalam lapisan pendalaman sedikit Jalan Ipoh-Kuala Kangsar berhadapan dengan kawasan industri IGB. Keluasan tanah yang ditransaksikan ialah 1.204 hektar. Tanah ini telah ditransaksikan pada 25 Februari 1993 (iaitu dua bulan selepas pengambilan tanah terlibat) pada kadar RM185,328 sehektar. Perbandingan 3 adalah transaksi ke atas Lot 21403 Mukim Ulu Kinta. Tanah perbandingan ini terletak berhampiran dengan perbandingan 2 dan keluasannya ialah 1.62 hektar. la telah ditransaksikan pada 22 Julai 1992 (iaitu enam bulan sebelum pengambilan balik tanah terlibat) pada kadar RM197,608. sehektar. Perbandingan 4 penilai responden ialah transaksi ke atas Lot 728 Mukim Ulu Kinta seluas 4.47 hektar. Tanah perbandingan ini adalah berhadapan dengan Jalan Ipoh-Kuala Kangsar. la telah ditransaksikan pada 10 Mei 1990 pada kadar nilai RM177,181 sehektar. Setelah meneliti ketiga-tiga perbandingan ini saya mendapati ianya dikemukakan oleh penilai responden semata-mata untuk memberikan kadar nilai pasaran semasa bagi pengambilan balik Lot 56626 sekiranya ia dianggap bukan tanah ladang. Sungguhpun pada awalnya Lot 56626 adalah merupakan sebahagian daripada Ladang Sin Yee tetapi setelah pengambilan balik dibuat beberapa kali ke atas lot ini ia telah terbahagi kepada beberapa bahagian. Yang diambil adalah satu bahagian yang luasnya hanya 5.54 hektar. Tidak dipertikaikan bahawa pemilik berdaftar telah memohon untuk menukar syarat dan memajukan bahagian ini. Walau bagaimanapun, semasa pengambilan balik permohonan itu belum diluluskan. Penilai responden berasaskan ketiga-tiga perbandingan yang dinyatakan di atas berpendapat bahawa kadar nilai pasaran semasa Lot 56626 ialah RM215,200 sehektar. Pentadbir Tanah Daerah, Kinta telah menerimapakai pendapat penilai responden dan memberikan pampasan pada kadar nilai RM215,000 sehektar.

Oleh kerana pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah Daerah, Kinta melebihi kadar nilai yang diperolehi oleh penilai pemohon iaitu sebanyak RM205,000 sehektar, penilai pemohon tidak mempertikaikan pampasan yang telah diberikan dan dengan itu tidak memberikan apa-apa perbandingan bagi Lot 56626. Dengan itu, saya mengekalkan pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah Daerah, Kinta bagi pengambilan balik sebahagian daripada Lot 56626 iaitu pada kadar nilai RM215,000 sehektar.

Peguam pemohon telah menghujahkan bahawa bagi kadar nilai yang akan diputuskan ia memohon penambahan sebanyak 20% kerana perbezaan masa di waktu pengambilan balik dan rujukan ini didengar di mahkamah.

Saya telah mengendalikan banyak kes pengambilan tanah dan ini adalah pertama kali permohonan seperti ini dibuat. la telah merujuk kepada kes *Bertam Consolidated Rubber Co Ltd v. Collector of Land Revenue* [1984] 1 CLJ 69; ([1984] 1 CLJ (Rep) 78). Di ms. 71(83), Mohamed Azmi HMA (ia semasa itu) menyatakan:

> It is also contended on behalf of the appellants that it was wrong for the learned Judge to take into account the constraint imposed by Section 214A of the National Land Code in determining the market value. Section 214A has the effect of prohibiting any transfer, conveyance or disposal in any manner of estate land unless approval is obtained first from the Estate Land Board. The object of this section is to prevent fragmentation of estate land like Bertam Estate without due consideration being given to social and economic consequences to the country. Although the constraint could be removed by application to the Estate Land Board, at the material date the subject land was not free from that legal as opposed to administrative constraint. As such the learned Judge was not wrong in law in taking it into consideration. Indeed, in examination-in-chief, Mr. Loh testified that in arriving at his valuation he gave 20% deduction for the effect of Section 214A NLC. But on perusing his valuation report he appears to have omitted to do so. If the 20% were deducted from his land valuation of $16,0007 per acre, it would reduce his own valuation to $12,8007. There is therefore no merit in this appeal

Dari apa yang dinyatakan di dalam kes ini adalah jelas kepada saya bahawa peguam tidak memahami apa yang dikatakan oleh YA Hakim di dalam kes itu atau peguam pemohon dengan sengaja hendak mengelirukan mahkamah. Dua puluh peratus yang dinyatakan itu bukanlah penambahan mengikut masa tetapi penolakan yang patut dibuat kerana adanya sekatan s. 214A bagi pelupusan tanah-tanah estet.

Di dalam rujukan ini, penilai pemohon dan penilai responden di dalam laporan nilaian masing-masing tidak mengambilkira sekatan di bawah s. 214A Kanun Tanah Negara kerana ia adalah pengambilan balik oleh Kerajaan Negeri di mana sekatan itu tidak terpakai. Di samping itu perbandingan yang telah dikemukakan oleh kedua-dua penilai bagi pengambilan balik Lot 25459 adalah transaksi ke atas tanah-tanah ladang juga di mana kelulusan di bawah s. 214A telahpun diperolehi. Sekiranya kelulusan tidak diperolehi tanah itu tidak boleh ditransaksikan. Sekiranya 20% itu hendak dipakai maka kadar nilai yang diperolehi oleh penilai hendaklah ditolak sebanyak 20% mengikut apa yang dinyatakan di dalam kes di atas. Dengan itu saya berpendapat penghujahan peguam pemohon tidak berasas.

Severance

Hanya satu perkara sahaja lagi yang tinggal yang perlu saya putuskan iaitu permohonan pemohon untuk mendapatkan pampasan ke atas 'severance'. Penilai pemohon menyatakan dengan pengambilan balik sebahagian daripada Lot 25459 tanah yang tinggal telah terbahagi di mana bahagian besar yang tinggal adalah ditanda sebagai Plot D, bahagian yang kecil adalah ditandakan sebagai Plot E di dalam peta kasar Appendix B yang terdapat di dalam laporan nilaian penilai pemohon. Penilai pemohon menyatakan bahawa 'severance' berlaku kerana tidak ada jalan masuk kepada plot-plot tersebut kerana bahagian yang diambil adalah bahagian yang menghadapi Jalan Jelapang-Chemor. Dengan pengambilan balik itu tidak ada jalan keluar ke jalan tersebut daripada plot-plot yang dinyatakan. Penilai pemohon menyatakan bahawa Plot D telah menjadi satu tanah yang terkepong tanpa jalan masuk. Sungguhpun Lebuhraya Utara-Selatan melintasi plot ini tetapi pemilik tanah tidak dibenarkan membuat jalan masuk melalui lebuhraya tersebut. Penilai pemohon menyatakan bahawa pemohon telah memohon kebenaran untuk membuat jalan masuk melintasi tanah yang diambil kepada Pejabat Daerah dan Tanah tetapi pemohon telah diberitahu untuk membuat permohonan tersebut kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Perak. Dengan itu gantirugi patut diberi bagi Plot D seluas 21.391 hektar yang telah terpisah dari Plot A oleh sebab pengambilan itu dan tidak ada jalan masuk. Plot E yang luasnya hanya 0.945 hektar adalah plot yang tersepit antara Plot B dan Plot C yang juga telah diambil balik. Dengan itu, Plot E adalah tidak berguna lagi memandangkan keluasannya sebegitu kecil dan tidak boleh dimajukan. Dengan itu gantirugi sepenuhnya patut diberi.

Penilai responden di dalam afidavitnya bertarikh 12 Ogos 1995 telah mengakui adanya 'severance' yang dinyatakan oleh penilai pemohon ada berlaku tetapi ketiadaan jalan masuk ke Plot B telah diambilkira oleh konsultan yang dilantik oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Perak. Pelan yang telah dikemukakan sebagaimana yang terdapat di eks. V memmjukkan jalan masuk ke Plot B.

Bagi Plot E pula, dari semakan Pelan Tataatur Taman Meru Fasa IIC, sebagaimana yang dapat dilihat di dalam eks. VIII, Perbadanan Kemajuan Negeri Perak akan menyediakan jalan masuk ke Plot E. Dengan itu, mengikut perancangan yang dibuat oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Perak, jalan masuk ke Plot B dan Plot F akan disiapkan. Dengan itu 'severance' tidak akan berlaku lagi. Penilai responden seterusnya menyatakan bahawa dengan pengambilan tanah terlibat untuk pembangunan pusat perdagangan dan perumahan nilai baki tanah telah dengan sendirinya naik dan jika pemohon membuat permohonan bagi bahagian yang tinggal akan menambah lagi kenaikan nilai baki tanah iaitu Plot B dan Plot E. Dengan itu terdapat 'betterment' ke atas baki tanah yang tidak diambil.

Di dalam rujukan ini saya mengakui bahawa memang 'severance' berlaku ke atas Lot 25459 disebabkan pengambilan balik di mana baki tanah yang tidak diambil balik adalah lebih besar daripada tanah yang diambil balik. Dengan pengambilan balik itu tanah yang tinggal tidak lagi berhadapan dengan jalanraya kerana telah diasingkan daripada jalanraya oleh tanah yang diambil balik dan tidak ada jalan masuk kecuali melintasi tanah yang diambil balik. Walau bagaimanapun, adalah jelas kepada saya bahawa 'severance' tersebut telah diambilkira di dalam perancangan oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (kepada siapa tanah yang diambil itu diberikan) di mana jalan-jalan masuk ke Plot B dan Plot D akan disediakan. Dengan itu pemulihan ke atas 'severance' telah dibuat dan ditambah lagi dengan 'betterment' sebagaimana yang dinyatakan oleh penilai responden dengan adanya perancangan tersebut yang mana permohonan untuk memajukan baki tanah yang tidak diambil lebih senang diluluskan.

Dengan itu saya menolak permohonan gantirugi 'severance' oleh pemohon.